

Informations générales sur les contrats de crédit immobilier

Ce document vise à fournir aux consommateurs résidents luxembourgeois les informations générales, telles que prévues à l'article L226-10 du Code de la Consommation, relatives aux crédits immobiliers proposés par Natixis Wealth Management Luxembourg, 51 avenue John F. Kennedy, L-1855 Luxembourg (ci-après la « Banque »).

La Banque est en mesure de proposer des contrats de crédit immobilier à des consommateurs non-résidents, auquel cas certaines conditions présentées dans ce document peuvent varier, notamment pour des raisons liées à des dispositions de droit local.

➤ **Crédit immobilier :**

Un crédit sera considéré comme immobilier lorsque :

- Celui-ci est garanti par une hypothèque ou une sûreté comparable sur un bien immobilier à usage résidentiel, ou par un droit lié à un bien immobilier à usage résidentiel ;
- Celui-ci est destiné à permettre l'acquisition ou le maintien de droits de propriété sur un terrain ou un immeuble

Il permet de financer l'achat d'un terrain, d'une maison ou d'un appartement, ainsi que la construction ou la rénovation d'un logement. Il permet également de financer un autre besoin en apportant un bien immobilier en garantie.

➤ **Différents taux débiteurs proposés par la Banque :**

Les financements que nous octroyons génèrent des intérêts, qui s'ajoutent au montant du capital à rembourser et doivent être payés par l'emprunteur aux échéances convenues, trimestrielles ou semestrielles par exemple.

Il existe différents types de taux :

Prêt à taux fixe

Par nature, le taux fixe est indépendant des fluctuations des marchés financiers. L'emprunteur rembourse son prêt selon des mensualités constantes sur toute sa durée. Les effets d'une hausse des taux sont ainsi évités. La contrepartie de ce principe consiste habituellement en un taux légèrement supérieur au taux variable. En choisissant un prêt à taux fixe, l'emprunteur choisit la sécurité : le taux et, par conséquent le montant des mensualités, resteront stables tout au long de la durée du contrat.

Cette formule ne permet cependant pas à l'emprunteur de procéder sans frais à des remboursements anticipés ni de bénéficier d'une éventuelle baisse de taux.

Prêt à taux variable

Le taux variable fluctue en fonction des taux d'intérêts sur le marché, pour une période donnée. Il est composé d'un taux de référence augmenté d'une marge.

Cela se matérialise par des variations des mensualités, à la baisse ou à la hausse, en fonction du taux de référence retenu (EURIBOR 3 Mois par exemple).

Le crédit immobilier à taux variable possède l'avantage de permettre à l'emprunteur de procéder à des remboursements anticipés en tout ou partie, dans certaines conditions sans frais. L'emprunteur peut donc raccourcir la durée de son prêt ou ajuster les mensualités.

➤ **Modalités de remboursement du prêt**

Les modalités de remboursement peuvent être adaptées à la situation de l'emprunteur. Le remboursement peut ainsi se faire selon des échéances en capital et intérêts ou en une seule fois pour le capital, à une échéance finale convenue.

Crédit amortissable

Le capital emprunté est remboursé graduellement, au rythme des échéances d'intérêts qui sont calculés sur le capital restant dû.

Crédit in fine

L'intégralité du capital emprunté est remboursée à l'échéance finale du crédit. Les intérêts sont en revanche réglés périodiquement et sont calculés sur le montant du capital initial, qui ne varie pas au cours de la durée du prêt.

Remboursement anticipé

L'emprunteur est autorisé à rembourser par anticipation tout ou partie de son crédit immobilier, en respectant un préavis d'au moins huit jours ouvrés.

Pour les crédits à taux variable, le remboursement anticipé pourra intervenir à une échéance d'intérêts, moyennant des frais réduits ou nuls.

Pour les crédits à taux fixe le remboursement anticipé entraînera le paiement d'une indemnité plafonnée au montant des coûts directement encourus par la Banque en raison du remboursement anticipé du crédit (sa perte financière).

Par ailleurs, lorsque le contrat de crédit immobilier a été contracté en vue de l'acquisition d'un logement qui a servi d'habitation effective et principale à l'emprunteur pendant une période ininterrompue de deux ans au moins, l'indemnité ne peut excéder la valeur correspondant (i) à six mois d'intérêts sur le capital remboursé lors de chaque remboursement anticipé, (ii) sans pouvoir dépasser 3 % du capital restant dû avant le remboursement. Ces limitations ne sont toutefois pas applicables aux remboursements anticipés cumulés excédant 450.000 €. Il appartient à l'emprunteur de produire ses attestations de résidence démontrant son droit à se prévaloir de cette limite de remboursement anticipé.

➤ **Durées de crédit proposées :**

En fonction des modalités de remboursement, la Banque propose deux durées maximales de crédit :

- Amortissable : durée maximale de 15 ans
- *in fine* : durée maximale de 10 ans

➤ **Sûretés pouvant être demandées en garantie d'un crédit immobilier :**

La Banque accepte différentes sûretés, qui varient en fonction des modalités de remboursement et du pourcentage du bien financé par le crédit.

Il peut s'agir d'hypothèques, de nantissements sur comptes, délégations de créances, engagements par signature ou toute autre sûreté convenue avec la Banque.

Lorsque le crédit finance 100% du bien

Le crédit pourra être garanti par une hypothèque de premier rang, ou l'inscription d'un privilège du prêteur de denier assorti d'une garantie financière.

Lorsque le crédit finance moins de 70% du bien

- Si le crédit est amortissable, il devra être garanti par une hypothèque de premier rang ou l'inscription d'un privilège du prêteur de denier.

- Si le crédit est *in fine*, il pourra être garanti par une hypothèque de premier rang, ou l'inscription d'un privilège du prêteur de denier assorti d'une garantie financière.

Dans tous les cas, des garanties complémentaires ou alternatives peuvent être convenues avec la Banque.

➤ **Devises disponibles :**

La Banque propose des crédits immobiliers en Euro, Dollar, Livre Sterling et Franc Suisse, selon des conditions particulières pour les devises hors Euro.

Attention : Un crédit accordé dans une devise différente de celle des revenus de l'emprunteur présente un risque de renchérissement significatif pouvant résulter des variations des taux de change.

➤ **Coûts relatifs à un prêt immobilier :**

Certains coûts s'ajoutent au taux débiteur et sont à la charge de l'emprunteur. Il s'agit des frais de dossier, des frais de garantie, ainsi que d'autres frais qui ne sont pas toujours connus d'avance par la Banque, tels que les frais d'inscription hypothécaire ou d'assurance du bien pris en garantie.

➤ **Exemple représentatif**

Montant du crédit	1.000.000,00 EUR
Durée du crédit	5 ans
Taux du crédit	Fixe 1.25% l'an
TAEG	1.48%
Modalités de remboursement	In fine
Intérêts	63.368,06 EUR
Frais de dossier	1.500,00 EUR
Frais de garantie	5.300,00 EUR
Frais d'acte acquisition	62.150,00 EUR
Frais d'expertise immobilière	3.000,00 EUR

➤ **Délai de réflexion**

Au titre de l'article L. 226-8, §4 du Code de la Consommation, le consommateur dispose d'un délai de 14 jours, à compter de la réception de l'offre de prêt émise par la Banque, pendant lequel les conditions indiquées dans l'offre resteront inchangées.

➤ **Services auxiliaires**

La souscription d'une assurance pour le bien pris en garantie du crédit immobilier, ainsi que les évaluations initiales et le cas échéant périodiques de celui-ci par un organisme indépendant, sont obligatoires. Ces frais étant à la charge de l'emprunteur, ce dernier peut se procurer ce service auprès d'un prestataire professionnel indépendant de son choix. L'ouverture d'un compte est par ailleurs requise pour la mise en place d'une opération de crédit.

➤ **Avertissement général**

La Banque se réserve le droit de mettre fin au contrat de crédit immobilier en cas de non-respect par l'emprunteur de ses obligations au titre du contrat. Cela a pour effet de rendre exigibles toutes les sommes dues par l'emprunteur à la Banque.

En cas de défaut, la garantie hypothécaire et toutes autres sûretés peuvent être mises en jeu, entraînant la saisie et la vente du bien immobilier.

Le présent document a une valeur informative générale uniquement et ne saurait constituer un quelconque engagement de la Banque vis-à-vis d'un emprunteur dont la demande sera étudiée de façon individuelle, complète et adaptée.